

662

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 40ª Vara
Cível do Foro Central da Capital - SP.

Ação Execução de Título Extrajudicial
Autos nº 0102801-39.2010.8.26.0100

*Vistos
manifestos - 22
as partes em
15 dias
aliquando protocolado
Paul
SP 06/07/16*

PRISCILA J. FACINETTI
Juíza de Direito

PAULO PALMIERI MAGRI, infra-assinado,
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no
CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da Ação
de **Execução de Título Extrajudicial** promovida por **DVA HEALTH
& NUTRITION GMBH**, em face de **Scavet Indústria e Comércio
Importação Exportação de Produtos Veterinários Ltda.**, que se
processa perante este r. Juízo e Cartório do 40º Ofício Cível do
Fórum Central desta Capital, após diligências e estudos
necessários, vêm apresenta suas conclusões consubstanciadas no
seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TJSP-40ª OF. CIVEL06/JUL/2016 15:18 000589

ÍNDICE

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
- II - ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS
- III - VISTORIA
- IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V - CONCLUSÃO
- VI - RESPOSTA AOS QUESITOS
- VII - ENCERRAMENTO

ANEXOS:

- Anexo I Homogeneização.
- Anexo II Amostras comparativas.
- Anexo III Ilustração Fotográfica.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico refere-se à cobrança de pagamentos atrasados, promovida por DVA HEALTH & NUTRITION GMBH, em face de Scavet Indústria e Comércio Importação Exportação de Produtos Veterinários Ltda., em curso neste 40º Ofício Cível do Fórum Central desta Capital, com o seguinte andamento processual:

- Às fls.02/09 dos autos, a **REQUERENTE** : DVA Health & Nutrition GmbH, iniciou a presente ação na 40ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP, alegando em sua **INICIAL**, expondo as razões porque tal demanda foi proposta, alegando-se resumidamente que:

> A **EXEQUENTE**, na qualidade de vendedora, firmou com a **EXECUTADA** ao longo dos anos de 2006 a 2007, diversos contratos de venda e compra de matérias-primas importadas. Mercadorias estas destinadas, basicamente, à fabricação de produtos farmacêuticos pela **EXECUTADA** ;

Em conformidade com os negócios jurídicos celebrados, foram emitidas pela **EXEQUENTE**, contra a **EXECUTADA** asaturas constantes abaixo, com nº de referência, valores e encimento em cada uma delas ;

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

> Como o pagamento pela venda dos produtos da **EXEQUENTE** à **EXECUTADA** quase sempre se dava no prazo, as partes tinham como praxe o saque de letras de câmbio pela **EXEQUENTE** contra a **EXECUTADA** nos exatos valores ... ;

> Após a emissão de cada uma das faturas, os produtos vendidos foram, então, enviados pela **EXEQUENTE** para a **EXECUTADA**, conforme anexos documentos comprobatórios. ;

> Importante mencionar que, conforme constam em todas as faturas emitidas, a responsabilidade da entrega das mercadorias da **EXEQUENTE** limitava-se à entrega do bem no local de destino (Porto de Santos) ... ;

> Ocorre que muito embora as letras de câmbio sacadas contra a **EXECUTADA** tenham vencido há bastante tempo, não houve, até o presente momento, adimplemento de qualquer valor representado por tais títulos. ;

Desta maneira, tem-se configurada a inadimplência e a mora da **EXECUTADA** com relação a tais obrigações, não restando outra alternativa à **EXEQUENTE** senão valer-se da presente execução como derradeira tentativa de satisfazer o seu crédito.

666

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- Às fls.317 dos autos, o **DOUTO JUÍZO** determina a citação, sob pena de serem presumidos como verdadeiros os fatos articulados na inicial e caso não efetuado o pagamento proceder à penhora e avaliação de tantos bens quanto bastem até o limite da execução.

- Às fls.326 dos autos, o **Oficial de Justiça** apresenta certidão de mandado de citação feito com sucesso.

- Às fls.519/524 dos autos, a **EXEQUENTE** apresenta certidão de Matrícula do imóvel a ser penhorado.

- Às fls.525 dos autos, o **DOUTO JUÍZO** defere o pedido de penhora do imóvel objeto da matrícula nº 84.963 do 3º CRI desta Capital.

- Às fls.538/542 dos autos, a **EXEQUENTE** apresenta o valor atualizado da execução.

- Às fls.596/603 dos autos, a **EXEQUENTE** apresenta o novo valor atualizado da execução.

- Às fls.604 dos autos, este **DOUTO PERTITO**, tem a honra de ser nomeado para a avaliação do imóvel penhorado.

II. ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS

Após minuciosa análise dos autos, bem como ao Despacho Saneador do MM. Juiz, e no entender deste signatário, a presente perícia tem a seguinte finalidade precípua:

- *Proceder avaliação do valor de mercado devidamente consubstanciada do imóvel, objeto da Ação.*

III - VISTORIA

1. IMÓVEL:

1.1 – O imóvel, objeto da presente Ação, localiza-se na Rua Caetano Pinto, nº 603, no bairro do Brás, de propriedade da REQUERIDA, conforme Matrícula nº 84.963, do "3º C.R.I. – Terceiro Cartório de Registro de Imóveis desta Capital".

2. LOCALIZAÇÃO:

2.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas ruas: Campos Sales, Flora e Paraná, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do “Google Earth”, que seguem:



Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

3. CADASTRAMENTO FISCAL:

3.1 - O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, como contribuinte nº : 003.027.0073-0

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2016

Cadastro do Imóvel: 003.027.0073-0

Local do Imóvel:
R CAETANO PINTO, 603
BRAS CEP 03041-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R CAETANO PINTO, 603
BRAS CEP 03041-000

Contribuinte(s):
CNPJ 62.925.615/0001-86 SCAVET IND.COM.IMP.EXP.DE P.VETERINARIOS LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	168	Testada (m):	6,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	168		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	333	Padrão da construção:	5-B
Área ocupada pela construção (m²):	168	Uso:	armazém/depós
Ano da construção corrigido:	1976		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.145,00
- da construção:	919,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	192.360,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	171.376,00
Base de cálculo do IPTU:	363.736,00

4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

4.1 - A região é dotada dos principais melhoramentos públicos, assim destacados:

- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede de energia elétrica;
- ✓ Iluminação pública;
- ✓ Rede de água;
- ✓ Rede de telefonia;
- ✓ TV a cabo;
- ✓ Gás encanado;
- ✓ Hospitais/Clínicas;
- ✓ Linhas de transportes coletivos;
- ✓ Escolas e serviços diversos.

5. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

5.1 - A região em questão possui característica mista: residencial/comercial, sendo que, no trecho em causa, observa-se a predominância comercial.

5.2 - São encontrados estabelecimentos comerciais de prestação de serviços e comércio amplamente diversificado, compostos por agências bancárias, lojas, concessionárias de veículos, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolinas e serviços gerais que atendem a região local.

6. DA CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO:

6.1 – De acordo com a Lei de Zoneamento, que regula o Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei nº 13.885 de 25/08/2004, o imóvel situa-se na denominada Zona MO ZCPb 4 – Zona de Centralidade Linear, Subprefeitura da Mooca.

Eng° Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



7. DO IMÓVEL EM ESTUDO:

7.1 - O imóvel, objeto da lide, segundo a matrícula nº : 84.963 do 3º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, apresenta a seguinte descrição:

“IMÓVEL: UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado à rua João Caetano, sob o nº 603, no 6º Subdistrito-Brás, medindo 6,00 metros de frente, por 28,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 168,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o prédio nº 605, de propriedade de Carmino Manuel Montero, de outro lado, com quem de direito, e nos fundos com propriedade de Manoel Garcia. **CONTRIBUINTE MUNICIPAL:** 003.027.0073-0. **PROPRIETÁRIOS:** 1º) ROSINHA THEREZINHA PEPI SCALABRINI, professora, com consentimento de seu marido JOÃO SCALABRINI, industriário, residentes na Rua Cristovam Pereira, 1.199; e, 2º) CAETANO MONTERO PEPI, solteiro, maior, por emancipação, estudante, residente na rua Mazzini, nº 389, todos brasileiros e domiciliados nesta Capital. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº 80.862, de 25 de setembro de 1.968, deste Registro. ... “

7.2 – Sobre o terreno retro descrito, encontra-se edificada um escritório, atualmente ocupado pela CUT – Central Única do Trabalhador.

IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

1. DIRETRIZES E TÉCNICAS

1.1 – DIRETRIZES GERAIS:

1.2 – O presente trabalho técnico de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 5676/88 e do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em consonância com o que preconiza o item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011 e normas vigentes.

1.3 – A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho, cuja metodologia a ser empregada na presente avaliação, é o Método Evolutivo indicado para calcular o valor de mercado para o tipo de imóvel em questão.

1.4 – Assim, para determinação do valor do imóvel em estudo, será considerado o Método Evolutivo indicado para calcular o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

1.5 – Trata-se de um método de avaliação que conduz a resultados confiáveis, haja vista que o número de conceituações teóricas para se chegar a um valor de mercado é bastante reduzido. Por outro lado, a segurança propiciada pelo método é diretamente proporcional ao grau de semelhança que os imóveis comparativos tenham em relação ao procurado.

1.6 – Para efeitos de aplicação da Norma, o trabalho será considerado como laudo, pois atende às exigências dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, em conformidade com a atual Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

2 – TERRENO:

2.1 – O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.

2.2 – Os fatores determinantes de homogeneização utilizados neste tratamento, são calculados conforme item 8.2.1.4.2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, encontram-se indicados na "Norma para Perícias de Engenharia do IBAPE SP".

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

2.3 – Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

2.4 – Assim, da pesquisa angariada obteve-se elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado juntada como anexo.

2.5 – Os elementos comparativos coletados foram homogeneizados, conforme determinam as Normas da CAJUFA, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações.

2.6 – Através do processo por tratamento de fatores, os elementos comparativos selecionados foram homogeneizados considerando os parâmetros de localização, elasticidade de preços, fatores de deforma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas) e fatores referente ao padrão construtivo e depreciação.

2.7 – Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança entre intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

2.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 2ª Zona Residencial Padrão Médio, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 10,00 m.

Conforme a referida Norma, tem-se os seguintes parâmetros de profundidade para os imóveis localizados na 2ª zona (Residencial Padrão Médio):

- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros
- Expoente do fator profundidade: 0,50

3. – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

3.1 – Construções: Para o cálculo do valor da construção atingida com a presente desapropriação, será adotado o recomendado Relatório Final da Comissão de Peritos Nomeada pela Portaria “CAJUFA nº 03/2.007”, onde orienta que quando utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP” seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R8N em substituição ao H82N.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Para tanto, apresenta o ajuste dos valores unitário publicados no estudo "Relatório Final da Comissão de Peritos da Linha 2 – Verde do Metrô, nomeada pela Portaria CAJUFA nº 03/2.007" conforme Tabela a seguir.

Comissão de Peritos - LINHA 2 - VERDE DO METRÔ
Prolongamento Vila Prudente
Portaria CAJUFA nº 03/2007

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348	
		1.2.8-Padrão Luxo	acima de 3,348			
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186	
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,200	1,472	1,744
			Com elevador	1,405	1,709	1,953
		1.3.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,758	2,030	2,302
			Com elevador	1,987	2,239	2,511
		1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,316	2,588	2,860
Com elevador	2,525		2,797	3,069		
1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046			
1.3.6-Padrão Luxo	acima de 4,046					
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116	
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	1,130	1,402	1,674
			Com elevador	1,395	1,639	1,883
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,688	1,925	2,162
			Com elevador	1,897	2,134	2,372
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	2,176	2,378	2,581
	Com elevador		2,385	2,657	2,930	
	2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185		
	2.1.6-Padrão Luxo	acima de 4,185				
	2.2-GALPÃO	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558	
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116	
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953	
2.2.4-Padrão Superior		acima de 1,953				
3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209	
		3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349	
		3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,530	0,698	

TODOS OS COEFICIENTES DA TABELA SUPRA-APRESENTADA, ESTÃO REFERENCIADOS AO NOVO PARÂMETRO R- 8N

3.2 - O valor total de mercado das construções serão determinadas com base no atual estudo do Relatório Final da Comissão de Peritos Nomeada pela Portaria "CAJUFA nº 03/2.007, através da seguinte expressão aritmética:

$$Vc = A \times Vuc \times Foc$$

Onde:

- Vc = valor da construção;
- A = área total construída;
- Vuc = valor unitário da construção;
- Foc = fator adequação obsolescência+estado de conservação.

3.3 - Para o cálculo da depreciação da construção, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

3.4 - Portanto, para a depreciação da idade da construção, será considerado o fator de adequação ao obsolescência e estado real de conservação = Foc, utilizando-se a seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1-R)$$

Onde:

- Foc = depreciação pela idade da construção
- le = idade aparente à época da avaliação
- lr = idade referencial
- Cf = Condições físicas

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL:

4.1 – Terreno: O valor total avaliatório de mercado do terreno, levando-se em conta todos os fatores inerentes à avaliação, conforme cálculos e pesquisa de mercado no “Anexo 02”, será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times F_t \times F_p \times F_e \times F_T \times F_f \times F_n \times F_c$$

Sendo:

Valor do terreno (V_t)

Área do terreno (A_t)

Valor unitário do terreno (V_u)

Fator testada (F_t), onde : cf. de frente (C_f) = $(F_p/F_r)^{1/4}$

Fator profundidade (F_p), onde : cf. profundidade (C_p) = $(P_e/P_{mi})^{1/2}$

Fator esquina ou múltiplas frentes (F_e)

Fator topografia (F_T), conforme as NORMAS 2013 da CAJUFA

Fator favela (F_f), conforme as NORMAS 2013 da CAJUFA

Fator nível da rua (F_n), conforme as NORMAS 2013 da CAJUFA

Fator consistência do solo (F_c), cf. as NORMAS 2013 da CAJUFA

Eng^o Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Substituindo-se na fórmula, fazendo-se a homogeneização "Anexo 01", chegamos ao seguinte valor do terreno.

Em números redondos:

Valor Total do Terreno
R\$ 530.000,00
(quinhentos e trinta mil reais)
base junho/2016

4.2 – Construção: O valor total avaliatório de mercado das construções, conforme fundamentado anteriormente, será determinada através da seguinte expressão:

ESCRITÓRIO

- ✓ área total construída do imóvel = 333,00 m²
- ✓ devido às características construtivas pertencentes a essa edificação, leva-nos a classificá-la como sendo do tipo "Escritório Padrão Médio sem Elevador" (limite de classificação entre 1,688 e 2,162 de R₈N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ será adotado o limite correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja : 1,925 de R₈N.

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

- ✓ O valor a ser considerado de R₀N publicado pela revista "A Construção" da Editora PINI, perfaz R\$ 1.234,97/m².
- ✓ para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através das seguintes fórmulas:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

Sendo:

- x = Idade da edificação (momento de avaliação)
- n = vida útil
- C = coeficiente de depreciação

- ✓ O coeficiente de depreciação D é obtido da transformação dos fatores K da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

Ic = Idade cronológica = 40 anos

Vu = Vida útil = 70 anos

Cf = Condições físicas = C (regular)

Depreciação = 0,528

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

Portanto,

$$Foc = R + K \times (1-R) = 0,20 + 0,528 \times (1 - 0,20) = 0,622$$

Assim temos:

$$\begin{aligned}Ac &= 333,00 \text{ m}^2 \\Ke &= 0,622 \\Vu &= R\$ 1.234,97/\text{m}^2 * 1,925 = R\$ 2.377,32/\text{m}^2 \\Vuc &= R\$ 2.377,32/\text{m}^2 * 0,622 = R\$ 1.478,69/\text{m}^2 \\Vtc &= 333,00 \text{ m}^2 * R\$ 1.478,69/\text{m}^2 = R\$ 492.404,78\end{aligned}$$

Em números redondos:

Valor Total das Benfeitorias
R\$ 492.000,00
(quatrocentos e noventa e dois mil reais)
base junho/2016

5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Portanto, o valor total do Imóvel resulta do somatório aritmético dos capitais "terreno + construções", ou seja:

684

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

$$VTI = VTt + VTc$$

Onde,

$$VTt = R\$530.000,00$$

$$VTc = R\$492.000,00$$

Teremos,

$$Vti + Vtc = R\$530.000,00 + R\$492.000,00 = R\$ 1.022.000,00$$

Em números redondos:

Valor Total do Imóvel
Vti = R\$ 1.022.000,00
(HUM MILHÃO E VINTE E DOIS MIL REAIS)
base junho/2016

685

Engº Paulo Palmieri Magri
Avaliações e Perícias de Engenharia

V. CONCLUSÃO:

Do anteriormente exposto, tem-se que o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Caetano Pinto, nº 603, Brás, nos termos destes Autos da Ação de Execução, é de:

Valor Total do Imóvel

Vti = R\$ 1.022.000,00

(HUM MILHÃO E VINTE E DOIS MIL REAIS);

base junho/2016



VI. - RESPOSTA AOS QUESITOS:

⇒ As partes não formularam quesitos

VII. - ENCERRAMENTO:

O presente laudo técnico é constituído de 25 (vinte e cinco) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

São Paulo, 27 de junho de 2.016.

Eng.º Paulo Palmieri Magri

Crea n.º 060.160117.0
Membro Titular do IBAPE/SP

AMOSTRAS - RUA CAETANO PINTO

elemento	valor de oferta (R\$)	área terreno (m ²)	oferta	área construída (m ²)	valor da construção (R\$)	testada	índice fiscal	tamanho de área	expoente	esquina
1	2.000.000,00	650,00	0,90	0,01	0,01	10,00	1.094,00	3,869	0,125	1,00
2	800.000,00	160,00	0,90	235,00	194.643,84	10,00	1.163,00	0,952	0,250	1,00
3	850.000,00	181,00	0,90	180,00	163.697,03	13,00	1.098,00	1,077	0,250	1,00
4	1.200.000,00	251,00	0,90	360,00	369.070,21	6,00	1.224,00	1,494	0,125	1,00
5	650.000,00	77,00	0,90	120,00	129.566,45	5,40	986,00	0,458	0,125	1,00
6	580.000,00	105,00	0,90	105,00	50.227,19	7,00	1.098,00	0,625	0,125	1,00

AVALIANDO

área terreno	168,00
testada	6,00
índice fiscal	1.145,00
esquina	1,00

MÉDIAS

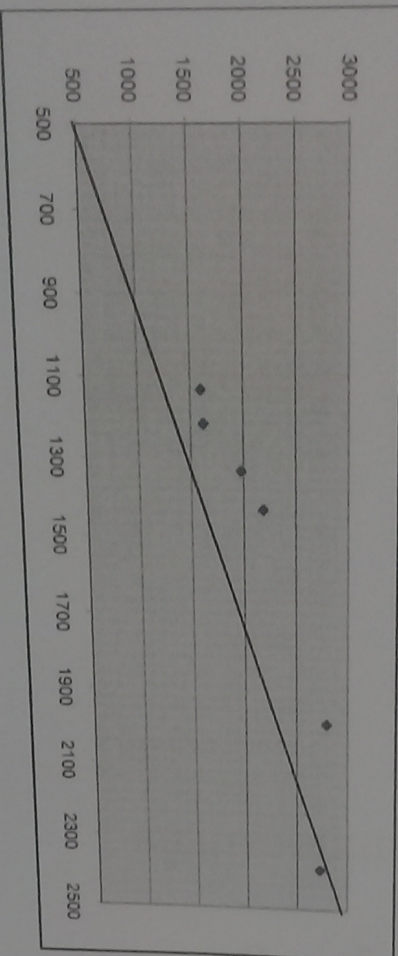
média	3.695,70	média saneada (todas dentro do intervalo)	3.155,52
lim superior	4.804,41	lim superior	4.102,18
lim inferior	2.586,99	lim inferior	5.332,83
desvio padrão	1.434,46	desvio padrão	619,38

HOMOGENEIZAÇÃO - TRATAMENTO POR FATORES

elemento	valor unitário(R\$/m ²)	Fator concentração de área (Fca)	Fator transposição (Ftr)	Fator testada (Fte)	fator esquina (Fes)	Valor unitário homogeneizado Vu (R\$/m ²)	somatório
1	2769,23	1,184	1,047	0,880	1,000	3020,90	1,111
2	3283,48	0,988	0,985	0,880	1,000	2810,61	0,853
3	3322,12	1,019	1,043	0,824	1,000	2909,12	0,886
4	2832,39	1,051	0,935	1,000	1,000	2785,95	0,987
5	5914,72	0,907	1,161	1,027	1,000	6396,61	1,095
6	4493,07	0,943	1,043	0,962	1,000	4251,04	0,948

VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Média do Valor unitário Vu (R\$/m²)	3.155,52
área total de terreno (m²)	168,00
intervalo de arbitrio do avaliador	
inferior (-15%)	2.682,19
superior (+15%)	3.628,85
valor calculado	450.608,54
valor calculado adotado	609.646,85
	530.000,00



FUNDAMENTAÇÃO

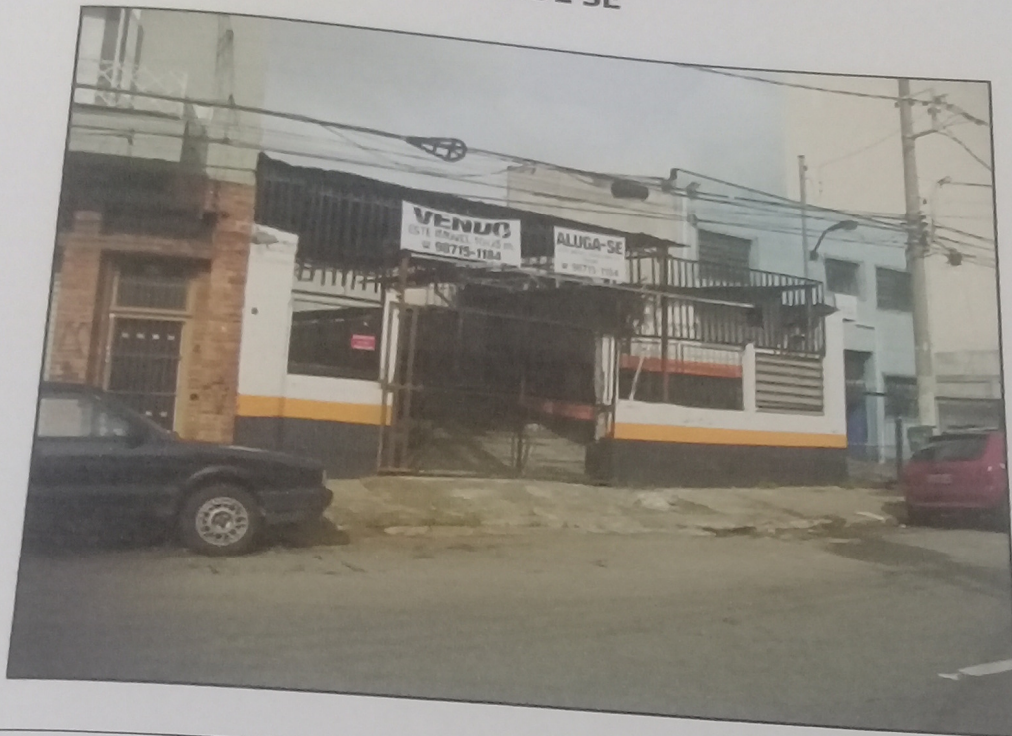
nº de pontos	16	item 9.2.3
enquadrado no grau	II	mínimo de 16 pontos
atende a tabela 5 no grau II		

PRECISÃO	
média	3155,52
intervalo de confiança	0,8
"n-1"	9,0
	80%
n	10,0
t student	1,23
desvio padrão	1434,46
raiz de "n"	3,16
resultado	557,95 > 30 %
max	3713,47
min	2597,57
enquadrado no grau II	

ANEXO – II
Amostras Comparativas

AMOSTRA N^o. 01

VENDE-SE



TIPO DE IMÓVEL	:	Terreno vago
ENDEREÇO	:	Rua Caetano Pinto n ^o 246, Brás, São Paulo / SP.
ÁREA DO TERRENO	:	650,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	:	INEXISTENTE
PADRÃO	:	INEXISTENTE
IDADE	:	INEXISTENTE
CONSERVAÇÃO	:	INEXISTENTE
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 2.000.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Fevereiro / 2016
INFORMANTE	:	Proprietário, Sr. Renzo, Fone: 9.8715-1184

AMOSTRA N^o. 02

VENDE-SE



TIPO DE IMÓVEL	:	Construção comercial
ENDEREÇO	:	Rua Professor Batista de Andrade n ^o 263, Brás, São Paulo / SP.
ÁREA DO TERRENO	:	160,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	:	235,00 m ²
PADRÃO	:	Escritório Padrão Simples
IDADE	:	35 anos
CONSERVAÇÃO	:	Necessitando de reparos Simples
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 800.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Julho / 2014
INFORMANTE	:	Corretor autônomo, Sr. Fábio, Fone: 5536-0411

AMOSTRA Nº. 03

VENDE-SE



TIPO DE IMÓVEL	:	Construção comercial
ENDEREÇO	:	Rua Melo Barreto nº 224, Brás, São Paulo / SP.
ÁREA DO TERRENO	:	181,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	:	180,00 m ²
PADRÃO	:	Escritório Padrão Simples
IDADE	:	30 anos
CONSERVAÇÃO	:	Necessitando de reparos Simples
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 850.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Julho / 2014
INFORMANTE	:	Corretor autônomo, Sr. Givaldo, Fone: 9.7359-5748

AMOSTRA N^o. 04

VENDE-SE



TIPO DE IMÓVEL	:	Construção comercial
ENDEREÇO	:	Rua Matim Burchard n ^o 188, Brás, São Paulo / SP.
ÁREA DO TERRENO	:	251,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	:	360,00 m ²
PADRÃO	:	Escritório Padrão Simples
IDADE	:	30 anos
CONSERVAÇÃO	:	Regular
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 1.200.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Julho / 2014
INFORMANTE	:	Carlos Franco Imóveis, Sra. Maria José, Fone: 5561-4321

AMOSTRA N^o. 05

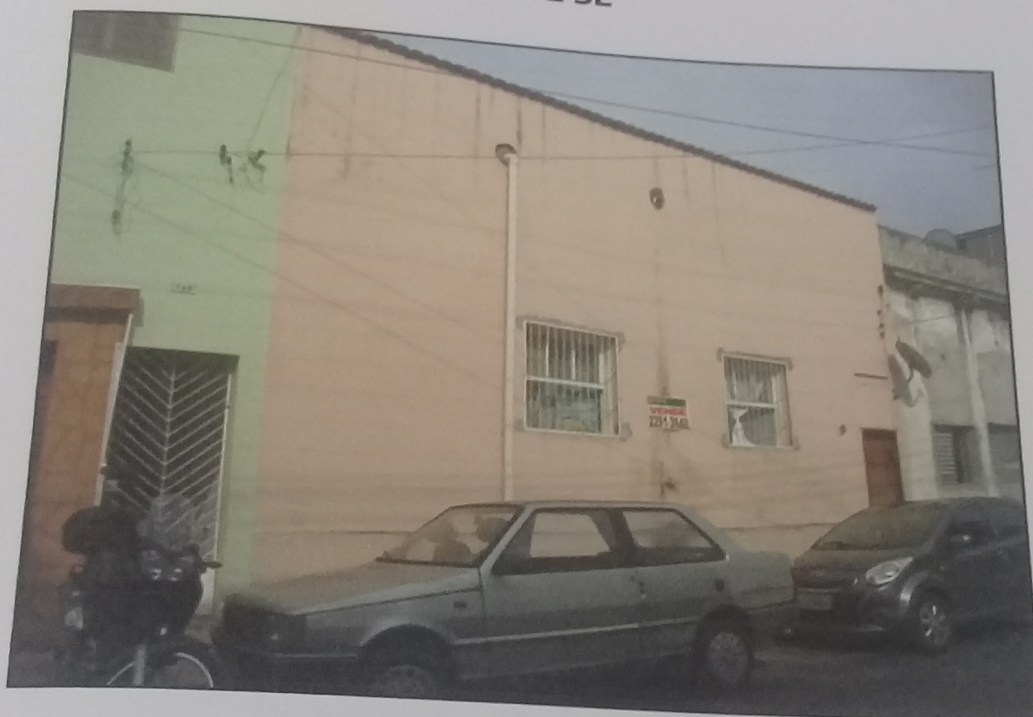
VENDE-SE



TIPO DE IMÓVEL	:	Construção residencial
ENDEREÇO	:	Rua Professor Batista de Andrade n ^o 194, Brás, São Paulo / SP.
ÁREA DO TERRENO	:	77,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	:	120,00 m ²
PADRÃO	:	Casa Padrão Médio
IDADE	:	25 anos
CONSERVAÇÃO	:	Regular
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 650.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Julho / 2014
INFORMANTE	:	Lello Imóveis, Sra. Veruska, Fone: 2797-7500

AMOSTRA Nº. 06

VENDE-SE



TIPO DE IMÓVEL	:	Construção residencial
ENDEREÇO	:	Rua Melo Barreto nº 136, Brás, São Paulo / SP.
ÁREA DO TERRENO	:	105,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	:	105,00 m ²
PADRÃO	:	Casa Padrão Simples
IDADE	:	40 anos
CONSERVAÇÃO	:	Necessitando de reparos Importantes
PREÇO DE VENDA	:	R\$ 580.000,00
CONDIÇÕES	:	Oferta
DATA	:	Julho / 2014
INFORMANTE	:	Via Brasil Imóveis, Sra. Fátima, Fone: 2291-3640

ANEXO - III
Ilustração Fotográfica



Foto nº 01 - Vista do logradouro, em frente ao imóvel avaliando.



Foto nº 02 - Vista da fachada do imóvel avaliando.



Foto nº 03 - Vista parcial da parte administrativa.



FOTO N° 04 - Vista parcial da sala de reuniões.



FOTO N° 05 - Vista parcial da sala.

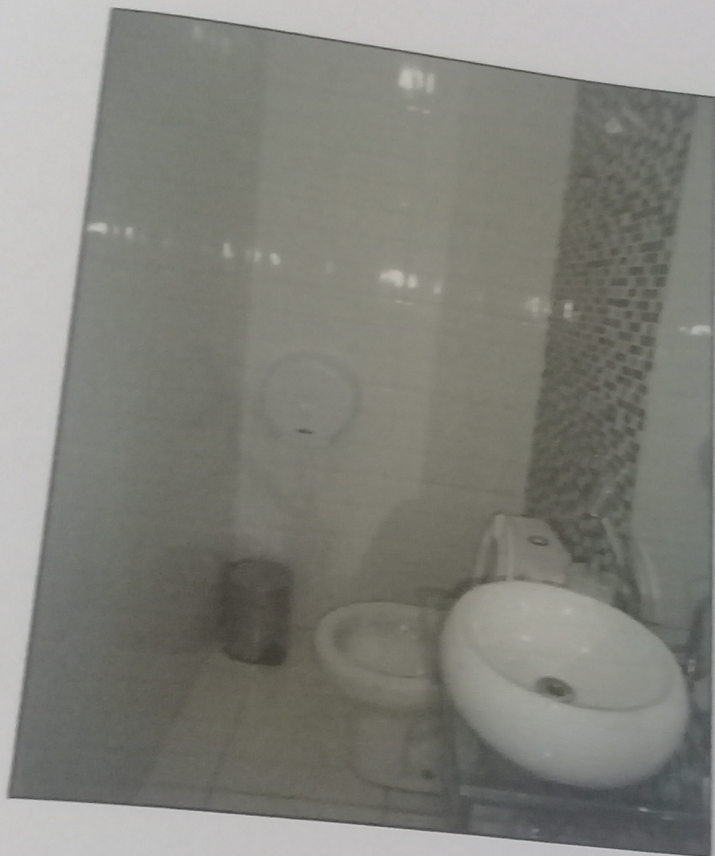


FOTO N^o 06 - Vista do WC.



FOTO N° 07 - Vista da área administrativa.



FOTO N° 08 - Vista da copa.



FOTO Nº 09 - Vista parcial do depósito.



FOTO N° 10 - Outra vista parcial do depósito.



FOTO N° 11 - Vista do WC.



FOTO N° 12 - Vista do vestiário.